

2014.12

Vol.8

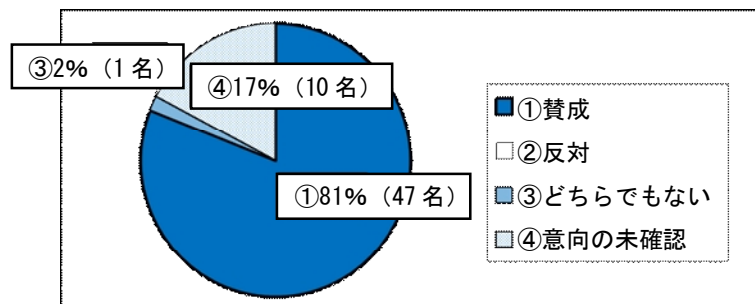
高槻市成合南地区土地利用協議会 ニュースレター

なりあいまみなみだより

個別こん談会の結果がまとまりました

この8月～9月にかけて、会員の皆さんの土地利用意向をお聞きすることを目的に個別こん談会を実施しました。お盆期間のお忙しいなか皆さんにご協力頂き、協議会員58名のうち8割以上の方から意向を聞くことができました。ありがとうございました。この結果がまとまりましたので以下のとおり報告します。なお、この内容は10月25日（土）に開催した結果報告会で説明したものです。

Ⅰ. 協議会活動への賛否



Ⅱ 将来の土地利用意向

意向	割合
①農地として自己活用したい	15%
②住宅、企業などで自己活用したい	11%
③住宅として自己活用するか売却	1%
④売却したい	20%
⑤売却か借地のどちらでも良い	7%
⑥借地したい	29%
⑦意向の未確認	17%
合計	100%

協議会活動については、約8割（会員58名のうち47名）の方が賛成と回答されました。また、将来の土地利用意向については、住宅や企業として自己利用したい、売却や借地を検討したいなど、皆さんに様々な意向があることがわかりました。

土地区画整理事業と市街化区域編入に関する説明がありました！

個別こん談会でわかった皆さんの様々な土地利用意向を実現するためには、事業化検討パートナーから提案された土地区画整理事業が最適です。また、このためには事業化を目指す区域を市街化区域に編入することが必要となります。

この様なことから10月25日（土）に、土地区画整理事業と市街化区域編入に関する勉強会を開催しました。この内容について、次ページからの見開きにまとめていますので、ご覧ください。



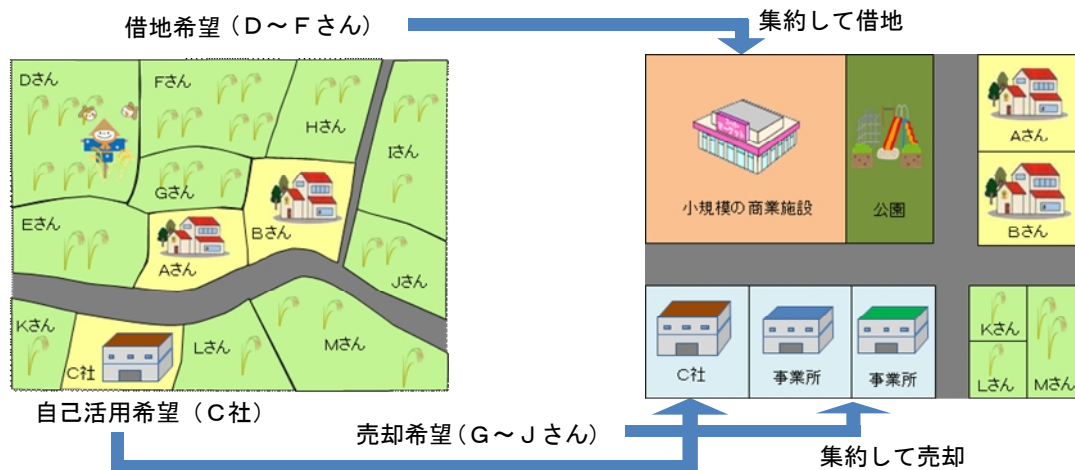
勉強会の様子

はじめに ～なぜ土地区画整理事業が最適なのか～

皆様のご意向を反映した土地利用を実現しつつ、生活環境・営農環境を整えるためには、住宅・農地・企業用地を集約して再配置することが必要です。

➡ 実現するためには、土地の交換分合が可能な土地区画整理事業が最適となります。

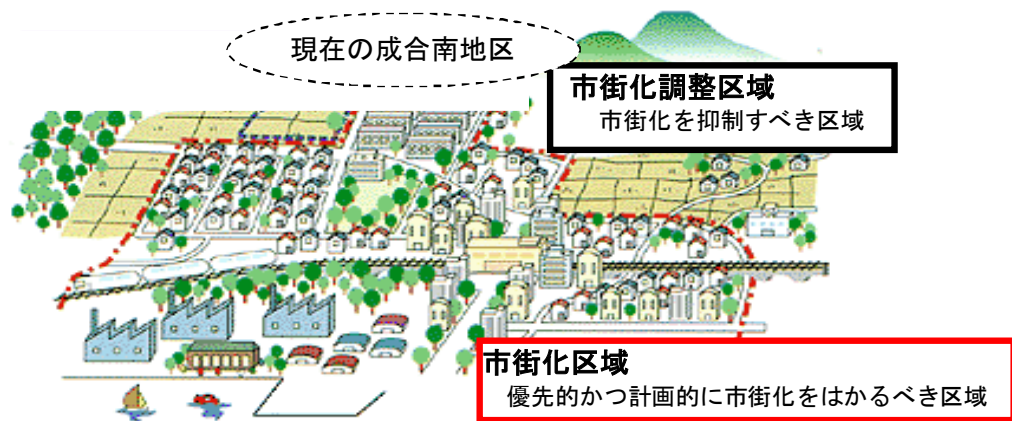
【土地の交換分合を行う区画整理事業のイメージ】



1. 土地区画整理事業を行う場合、市街化区域への編入が必要となります

土地区画整理事業を行う場合は、土地区画整理法に基づき、当地区を市街化調整区域から市街化区域へと編入しなければなりません。

都市計画法に基づく市街化区域と市街化調整区域のイメージ



Q. 市街化区域への編入はどこが決定するのか？

A. 大阪府が決定します。

Q. 市街化区域への編入の条件は？

A. 土地区画整理事業等の計画的な開発事業の実施や、地権者の同意状況などを総合的に判断して編入を決定します。

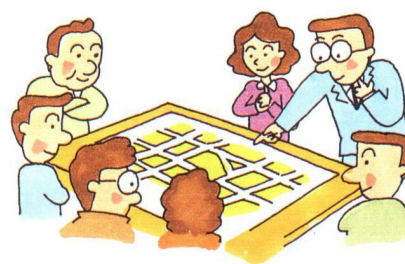
Q. いつでも編入できるのか？

A. 編入の機会は原則として5年に1回で、次回は平成28年です。成合南地区もこのタイミングで市街化区域に編入することを目指して取組む必要があります。

2. 市街化区域編入にあわせて用途地域が指定されます

市街化区域編入にあわせて、良好な住・営農・操業環境等を守るため、都市計画法で定められた土地利用のルールである用途地域が指定されます。

用途地域は12種類に分類されていますが、成合南地区では、近隣商業地域、準工業地域および工業地域の指定が有力です。



3. 「良好なまち」を維持するためには、地区計画も必要となります

魅力ある成合南地区をいつまでも「良好なまち」とするため、用途地域にあわせて、さらに、きめ細やかな地区独自のルールである「地区計画」を定めます。

【地区計画の例】

建物の最高の高さを決めます。

建築できる建物の用途を制限します。



建物の色合いを景観に配慮したものとします。

セットバックし、ゆとりある空間を創出します。

敷地の最低面積を定め細分化を防ぎます。

4. 皆さんからの質問と回答

【土地区画整理事業】について

(質問) 地権者に金銭的負担はないのか。

(回答) 地権者の皆さんには、金銭的負担はありません。また、当地区の良好な環境を創出（道路・公園等の整備）するために必要な土地を公平に提供して頂きますが、残された土地の価値が高まるため、土地の総価値は現在を下回りません。

(質問) 土地区画整理事業の事業主体は誰なのか。また、売却を希望される地権者の土地の売却先はどこなのか。

(回答) 事業化検討パートナーである大和グループ企業体の提案では、事業主体は地権者全員で組織する土地区画整理組合です。また、土地区画整理事業に係る工事や事務などの業務を、丸ごと民間企業（業務代行者）が請け負う一括業務代行方式が、地権者リスクが低い方法として提案されています。なお、土地の売却先は、実際に立地する企業、もしくは業務代行者になります。

事業化検討パートナーと業務代行者の違いは・・・

【事業化検討パートナー】

地権者の意向を踏まえた土地利用構想の立案をはじめ、魅力あるまちづくりに繋がる進出企業の確保を行う。

【業務代行者】

土地区画整理事業組合の運営事務や工事に関することなどを地権者に代わって代行する。



4. 皆さんからの質問と回答 つづき

【市街化区域編入】について

(質問) 市街化区域に編入されると固定資産税や相続税が上がるのか。

(回答) 土地区画整理事業では、事業後に総資産価値が上昇しますので、その価値に応じて固定資産税や相続税も変動します。また、市街化区域になると、都市計画税が別途課税されます。

(質問) 借地を選択しても固定資産税などの税が上昇して、損をするのではないかと不安を感じている。

(回答) 現在、大和グループ企業体が地代などの条件面の整理を行っていますが、他地区の例では、年間の借地料収入の2~3か月分で税金の支払いが可能とのこと。地権者の皆さんの不安解消に繋がるよう、今後も情報提供を行います。

(質問) 地区計画には法的効力はあるのか。

(回答) 地区計画は都市計画決定されるため法的効力があります。区域内の建物などは、全て地区計画のルールに基づいて建てられます。

総会で準備組合の設立に向けた方針を決定します

平成 26 年 6~9 月

協議会として事業化検討パートナーに大和グループ企業体を選定後、
提案書をもとに個別こん談会を実施

9 月~12 月

土地利用構想案の作成と土地利用に関する前提条件を試算
(事業区域の修正、平均減歩率、売却額や借地料など)

10 月 25 日

土地区画整理事業と市街化区域編入に関する説明を実施

12 月 13 日

第4回 総会

土地利用構想案と土地利用に関する前提条件の試算結果をもとに、土地区画整理事業の準備組合の設立に向けた取組への着手についてご承認を頂きます。

平成 27 年 12 月~

第2回 個別こん談会を実施

改めて皆さんの土地利用に関する意向確認を行い、準備組合の設立への承認を頂きます。

土地区画整理事業の準備組合の設立

12月13日の総会は、成合南地区にふさわしい土地利用の実現に向けて、次のステップに進むためのご判断を頂く大切な機会ですので、是非ともご参加ください。なお、総会後は、第2回個別こん談会を実施し、皆さんに改めて現時点での意向をお伺いするとともに、きめ細やかな説明をさせて頂き、ご理解を頂きたいと思っております。個々にお持ちの疑問等がございましたら、この機会にご相談ください。

■発行：高槻市成合南地区土地利用協議会

■事務局：高槻市都市創造部都市づくり推進課 TEL072-674-7551 FAX072-661-7008